

次の【事実】を読み、下記の【設問1】から【設問3】までに答えなさい（配点は2：3：3）。

【事実】

I 次の1から3までの事実があった。

1 2020年4月2日、不動産売買を目的とする株式会社Aは、Bに対し、Aが建築し分譲するマンション甲の一区分である乙を、代金2000万円で売却した（本件売買契約）。本件売買契約に従い、代金全額は直ちに支払われ、登記が移転され、引渡しは2ヶ月後とされた。

2 本件売買契約締結直後に、甲の建っている地盤に重大な欠陥があることが判明した。Aが調査した結果、相当な期間内に土壌改良工事を実施すれば、本件売買契約の内容にかなった地盤に改良することは可能であること（土壌改良工事以外の方法で本件売買契約の内容を実現することはできない）、少なくとも5億円以上の工事費用がかかることが判明した。

3 2020年5月末頃、Bは、Aからの説明で2の事実を知ったが、甲の立地等が気に入っているため、代金全額（受領までの利息も含む）を返還してもらい、乙の引渡しを請求したいと考えている。一方、Aは、土壌改良工事費用が莫大のため、土壌改良工事を実施すれば、乙を含む甲のすべての区分を完売してもまったく儲けはなくかえって損をするので、土壌改良工事は実施したくないと考えている。

【設問1】（前記1から3までの事実に基づき、答えなさい。）

Bは、Aに対し、Aが土壌改良工事を実施して乙を引き渡すように請求できるか否かについて、Aの反論を考慮しつつ論じなさい。地盤の重大な欠陥の原因は不明であるとし、解除や損害賠償請求については論じる必要はない。

II 前記1の事実に加え、次の4から7までの事実があった（前記2および3の事実はなかったものとする。）。

4 甲は、リゾート用マンションである。Aは、甲に隣接するスポーツ施設も建築し、このスポーツ施設利用者の会員制団体である丙クラブを運営している。Aは、甲を丙クラブ会員権付として売り出している。Bは、本件売買契約締結と同時に、Aから丙クラブの会員権一口を購入する契約（丙クラブ会員権契約）を締結し、登録料50万円および入会預かり金200万円を支払った。

5 甲の広告、案内書および売買契約書の表書きには、「丙クラブ会員権付」という記載がある。本件売買契約書の記載と丙クラブ会則によれば、甲の区分所有権の購入者は購入と同時に丙クラブの会員になるとされ、丙クラブ会則には、甲の区分所有権を他に譲渡したときは丙クラブの会員資格は消滅することが定められていた。甲の広告、案内書には、丙クラブのスポーツ施設の内容として、テニスコート、屋外プールが完備され、2020年12

月末には屋内プール、ジャグジーが完成予定であると記載されていた。

6 屋内プールは2020年12月末には完成せず、その後、Bが、Aに対し、屋内プールの建設を再三請求したにもかかわらず、いまだ着工もされていない。

7 Bは、Aに対し、相当期間を定めて催告した上、2021年8月1日到達の書面により、屋内プール完成の遅延を理由として、丙クラブ会員権契約を解除する旨の意思表示をした。

【設問2】（前記1および4から7までの事実に基づき、答えなさい。）

BのAに対する丙クラブ会員権契約の解除通知の効力が有効か否かについて、Aの反論を考慮しつつ論じなさい

Ⅲ 前記1および4から7までの事実に加え、次の8の事実があった（前記2および3の事実はなかったものとする。）。

8 Bは、事実7記載の丙クラブ会員権契約を解除する旨の意思表示をする書面において、同時に、本件売買契約を解除する旨の意思表示もしている。

【設問3】（前記1，4から7までの事実，および8の事実に基づき，答えなさい。）

【設問2】において丙クラブ会員権契約の解除通知の効力が有効であると仮定した上で、事実8記載のBのAに対する本件売買契約の解除の主張の法的根拠は、どのようなものと考えられるか。また、Bの主張が認められるか否かについて、Aの反論を考慮しつつ論じなさい。

(120点)